



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Ivo Pospíšila, soudkyně Lenky Kaniové a soudce Michala Bobka v právní věci žalobců: a) Ing. P. S., b) Ing. M. B., Ph.D., c) BD Hábova 1569, bytové družstvo, se sídlem Hábova 18, Praha 5, d) Bytové družstvo Vlachova 1511, družstvo, se sídlem Vlachova 8, Praha 5, e) Bytové družstvo LÉTO Vlachova 1512, družstvo, se sídlem Vlachova 1512, Praha 5, f) Bytové družstvo Vlachova, se sídlem Vlachova 10, Praha 5, všichni zastoupeni JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D., advokátkou se sídlem Panská 6, Praha 1, proti žalovanému: Magistrát hl. m. Prahy, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 3. 2024, č. j. MHMP 389214/2024, za účasti osoby zúčastněné na řízení: PRAETOR FINANCE s.r.o., se sídlem Hábova 7, Praha 5, zastoupena Mgr. Veronikou Zelenkovou, advokátkou se sídlem Bozděchova 1840/7, Praha 5, v řízení o kasační stížnosti žalobců a) až e) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2024, č. j. 14 A 28/2024 – 70,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Žalobci **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Nejvyšší správní soud se v tomto případě zabýval splněním podmínek pro umístění tzv. převýšené stavby, tj. stavby, která přesahuje určenou výškovou hladinu stávající okolní zástavby.

[2] Prvostupňovým rozhodnutím umístil Úřad městské části Praha 13, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) podle § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stavbu nazvanou „Polyfunkční dům Paprsek 1“. Jedná se o bytový komplex s jednopodlažním přízemím (48 x 67 m), z něhož vystupuje soustava šesti částečně propojených věží o výšce 5 až 12 nadzemních podlaží a obdobných půdorysných rozměrů (největší věž má půdorys 15 x 23 m a je zároveň nejvyšší věží). První a částečně druhé nadzemní podlaží má sloužit jako komerční prostory. Ve zbytku má stavba 171 bytů a 6 ateliérů. Stavba je umístěna mezi ulicí Hábovou a Šostakovičovým nám. na sídlišti Stodůlky, cca 300 m od stanice metra Stodůlky. Hrubá podlažní plocha stavby je 16 951 m². Nejvyšší věž o 12 nadzemních podlažích je v severozápadním rohu stavby a má mít výšku 38,8 m. Ostatní věže mají mít výšku 21 m; 32,8 m (severovýchodní věž o 10 nadzemních podlažích); 26,8 m; 17,8 m; a 26,8 m.

[3] Žalobci podali proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání. Žalovaný rozhodnutím ze dne 22. 6. 2022 prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Městský soud v Praze (dále jen „městský soud“) toto rozhodnutí zrušil rozsudkem ze dne 1. 2. 2024, č. j. 14 A 79/2022 - 107, neboť ho shledal částečně nepřezkoumatelným, konkrétně ohledně otázky, zda záměr splňuje podmínky pro umístění převýšené stavby podle oddílu 7b) odst. 4 Přílohy č. 1 k územnímu plánu. Ostatní žalobní body shledal nedůvodnými.

[4] Žalovaný následně napadeným rozhodnutím znovu zamítl odvolání žalobců a potvrdil prvostupňové rozhodnutí, neboť dospěl k závěru, že záměr splňuje podmínky územního plánu hl. m. Prahy pro umístění převýšené stavby.

[5] Žalobci se proti napadenému rozhodnutí bránili žalobou, kterou městský soud zamítl rozsudkem označeným v záhlaví. Uvedl, že napadené rozhodnutí je v části týkající se splnění podmínek pro umístění převýšené stavby přezkoumatelné a zákonné. Žalovaný přesvědčivě vysvětlil, jak záměr zapadá do stávající struktury a urbanistické kompozice lokality. Podstatné je, že v daném území nelze vysledovat žádnou jednotnou urbanistickou strukturu, do které umístění záměru nijak zásadně nezasáhne. Dále souhlasil, že umístění bytového domu v blízkosti stanice metra, na pěším tahu k metru je novou hodnotou. V této souvislosti není podstatné, že samotná stanice metra je v lokalitě přítomna již delší dobu.

[6] Žalovanému dále nelze dle městského soudu vytýkat, že odkazoval na sousední objekt, u něhož v dané době existovalo platné územní a stavební rozhodnutí. Ta byla zrušena až následně. Poznámku žalovaného, že vyšší část stavby je umístěna na sever, kde je stávající výstavba nižší, nelze podle soudu chápat jako důvod pro závěr, že záměr nezapadá do stávající struktury.

[7] Městský soud se dále zabýval souladem záměru s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále jen „pražské stavební předpisy“). Jelikož výškovou hladinu staveb upravují pražské stavební předpisy i územní plán shodně, není důvod, aby žalovaný posuzoval z tohoto hlediska záměr odlišně než podle regulativů v územním plánu. Jeho názor je proto chybný, což ale nemělo vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Pražské stavební předpisy totiž přímo upravují možnost maximální regulovanou výšku přesáhnout, pokud jsou splněny podmínky v územním plánu. Podmínkami pro převýšenou stavbu v územním plánu se žalovaný zabýval a shledal je

pokračování

za splnění. Tento závěr je podle soudu zákonným. Proto žalovaný dostatečně a správně posoudil také splnění podmínek dle pražských stavebních předpisů.

[8] Konečně podle městského soudu se žalovaný nemusel zabývat počtem podlaží posuzovaného záměru. Pražské stavební předpisy stanoví pro zkoumání výškového uspořádání kritérium počtu podlaží jako alternativu. Není nutné zkoumat všechny možnosti. Navíc minimální a maximální počty podlaží nejsou nikde jako regulativ stanoveny. Není tedy zřejmé, podle čeho by žalovaný měl posuzovat, zda záměr splňuje maximální počet podlaží. Vzhledem k tomu, že předpisy nestanoví maximální počet podlaží, není napadené rozhodnutí nezákonné či nepřezkoumatelné, pokud se touto otázkou nezabývalo. Kromě toho hodnoty maximální výšky stanovené v metrech odpovídají běžné podlažnosti v daném charakteru zástavby. Důležitá je tedy výška budovy, která odráží i počet podlaží.

II. Kasační stížnost, dosavadní průběh řízení a vyjádření ve věci

[9] Žalobci a) až f) [dále jen „stěžovatelé“] napadli rozsudek městského soudu kasační stížností z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

[10] Stěžovatelé mají zato, že umístění stavby o výšce 38 m do zástavby s výškovou hladinou do 26 m je třeba zdůvodnit mnohem podrobněji, než jak to učinil žalovaný – souvětím o dvou větech.

[11] Jelikož stanice metra i pěší tah od ní se v lokalitě již nacházely, nelze souhlasit, že záměr zvýrazňuje nově se formující pěší tah ke stanici metra. Pěší tah nevzniká nově, ale je v lokalitě přítomný dlouhodobě. Právě to má však být dle napadeného rozhodnutí novou hodnotou a přínosem pro lokalitu. Naopak umístění 171 bytů a 6 ateliérů povede ke zvýšení dopravy v ulici Hábova, a situace proto bude pro chodce obtížnější. Z bodu 16 napadeného rozsudku implicitně plyne, že žádný nově se formující pěší tah neexistuje (stanice metra je zde přítomná již delší dobu). Městský soud navíc nad rámec napadeného rozhodnutí doplnil, že umístění bytového domu v blízkosti stanice metra na pěším tahu k metru je novou hodnotou. Tuto skutečnost však napadené rozhodnutí neuvádí.

[12] Žalovaný pak odkazoval také na výšku sousedního objektu, ačkoliv v době podání žaloby neměl pravomocné územní ani stavební rozhodnutí (neboť soud územní rozhodnutí zrušil). Žalovaný navíc musel vědět, že důvody, pro které městský soud zrušil jeho první rozhodnutí v nyní posuzovaném případě, platí také pro sousední objekt. Přesto výškou sousedního objektu argumentoval. Neuvedl ani, proč jsou obě budovy stejně vysoké a proč například není budova blíže stanici metra vyšší. Městský soud potvrdil, že žalovaný si musel být vědom nesprávně stanovené výškové hladiny u sousedního objektu, ale stačilo mu, že objekt měl v době rozhodování žalovaného pravomocná povolení a byl již dokončen. Posuzovat tak zásadní otázky na základě stavby umístěné v rozporu s územním plánem porušuje smysl a účel územního plánování.

[13] Stěžovatelé dále nesouhlasí s tím, jak městský soud posoudil soulad záměru se strukturou okolní zástavby s ohledem na skutečnost, že nejvyšší část záměru je orientována na sever, kde je okolní zástavba nižší. Podmínkou pro umístění převýšené stavby je její zapojení do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, jakož

i její přínos pro danou lokalitu. Sám žalovaný však v napadeném rozhodnutí uvedl, že pro strukturu a kompozici lokality existují vhodnější řešení s ohledem na vzájemnou pozici a návaznost zástavby. Městský soud označil takové řešení za přípustné s tím, že jde o dílčí otázku. Pokud se argumentuje užitím kontrastu, měl soud posoudit oprávněnost jeho užití ve stabilizovaném území. Stejně tak nelze argumentovat, že konkrétní řešení bylo omezené požadavkem na odstup od stávajících objektů. Převýšená stavba totiž musí splnit všechny požadavky stavebně právních předpisů. Podle stěžovatelů městský soud nesprávně posoudil, zda napadené rozhodnutí řádně zdůvodňuje přípustnost umísťované stavby coby stavby převýšené.

[14] Pokud jde o určení výškové hladiny okolní zástavby dle pražských stavebních předpisů, napadené rozhodnutí i po prvním zrušujícím rozsudku městského soudu uvádí nesprávnou výškovou hladinu VII (21 až 40 m). Nejde pouze o drobnost, jak uzavřel městský soud. Výšková hladina je totiž jedním z mála faktických kritérií pro umístění stavby, neboť dalším takovým je pouze povinný odstup od okolních staveb. Jelikož výšková hladina představuje důležitou otázku, kterou již soud jednou závazně řešil, nemůže jít o nesprávné posouzení, které nemá vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

[15] Stěžovatelé navrhuji, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil.

[16] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že se s námitkami o rozporu s charakterem území řádně vypořádal v napadeném rozhodnutí. Otázka podlažnosti (výšky vyjádřené pomocí počtu podlaží) pak nemá pro posouzení záměru žádný význam. Navrhuje kasační stížnost jako nedůvodnou odmítnout (pozn. NSS: žalovaný však zřejmě s ohledem na jeho závěr o nedůvodnosti kasační stížnosti navrhuje její zamítnutí).

[17] Osoba zúčastněná na řízení má dle vyjádření ke kasační stížnosti za to, že mezi žalovaným a stěžovateli není sporu o výškové hladině okolní zástavby, neboť ji žalovaný zařadil v souladu s územním plánem do hladiny VI (do 26 m). Posouzení podmínek pro umístění převýšené stavby provedené v napadeném rozhodnutí je dostatečné. Osoba zúčastněná na řízení doložila dokumentaci výškových poměrů v dané lokalitě a soulad s výškovou hladinou potvrdilo také závazné stanovisko orgánu územního plánování. Žalovaný rovněž posoudil soulad s celoměstskou urbanistickou strukturou i splnění podmínky vytvoření nových hodnot. Rozvedl, proč záměr dotváří urbanistickou strukturu okolní zástavby, a to i na jiných místech napadeného rozhodnutí.

[18] Osoba zúčastněná na řízení poukazuje na přínosy objektu v daném území a upozorňuje, že jako novou hodnotu uvedl žalovaný zdůraznění pěšího tahu mezi stanicemi metra Luka – Stodůlky. Odůvodnění dotváří také prvostupňové rozhodnutí. Městský soud přesvědčivě vysvětlil, že není podstatné, že stanice metra je v lokalitě přítomná již delší dobu. Odůvodnění se neomezilo jen na několik slov, neboť žalovaný doplnil také grafické znázornění výškových poměrů v lokalitě.

[19] Městský soud správně posoudil námitky týkající se sousedního objektu, neboť v době rozhodování žalovaného měl platné a pravomocné územní rozhodnutí i stavební povolení. Jinak by žalovaný porušil zásadu presumpce správnosti správních aktů. Navíc sousední stavba není v rozporu s územním plánem, nic takového soud neshledal.

pokračování

[20] Nelze ani souhlasit, že projektant se snažil do území umístit co nejobjemnější stavbu v rozporu se stávající strukturou území. Tuto námitku posoudil správně již stavební úřad. Záměr svou tvarovou členitostí reaguje na objekty v širším okolí.

[21] Námitku nesprávného posouzení výškové hladiny dle pražských stavebních předpisů stěžovatelé neuplatnili již v první žalobě v této věci, a proto je nepřijatelná. Ze stejného důvodu pak nelze souhlasit s tím, že žalovaný nerespektoval závazný názor městského soudu vyjádřený v předchozím rozsudku. Kromě toho se osoba zúčastněná na řízení neztotožňuje s městským soudem, že žalovaný určil výškovou hladinu nesprávně. Dle § 25 odst. 2 pražských stavebních předpisů je rozhodná maximální výška v celé vymezené ploše. Nicméně souhlasí s městským soudem, že i případné nesprávné určení výškové hladiny dle pražských stavebních předpisů by nemohlo mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

[22] Nejvyšší správní soud zjistil, že kasační stížnost stěžovatele f) byla podána opožděně, proto ji odmítl již usnesením ze dne 7. 11. 2024, č. j. 1 As 213/2024 - 42.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[23] Nejvyšší správní soud při posuzování kasační stížnosti hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení, přičemž dospěl k závěru, že kasační stížnost stěžovatelů a) až e) má požadované náležitosti, byla podána včas a oprávněnými osobami. Důvodnost kasační stížnosti posoudil v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž je povinen přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[24] Kasační stížnost **není** důvodná.

[25] Nejvyšší správní soud úvodem připomíná, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí, neboť z něj nelze zjistit jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006 - 76, č. 1566/2008 Sb. NSS). Institut nepřezkoumatelnosti není přípustné libovolně rozšiřovat. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je tedy vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, ve kterých pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatele o tom, jak podrobně by mu měl být rozsudek odůvodněn, ale objektivní překážkou, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016 - 24, ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017 - 35) – to lze přiměřeně vztáhnout také na odůvodnění rozhodnutí správního orgánu.

[26] Nejvyšší správní soud se proto ztotožnil s městským soudem, že napadené rozhodnutí se otázkou splnění podmínek pro umístění převýšené stavby věnuje sice stručně, ale přezkoumatelně, neboť je z něj zřejmé, jaké důvody vedly žalovaného k závěru, že posuzovaný záměr splňuje podmínky pro umístění takové stavby.

[27] Podle oddílu 7b) odst. 4 Přílohy č. 1 k územnímu plánu hl. m. Prahy musí výškové, převýšené a rozměrné stavby vyhovět těmto podmínkám:

- a) *Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).*
- b) *Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).*
- c) *Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.*

[28] Pro nyní posuzovaný případ je relevantní písm. c) shora citovaných podmínek. Žalovaný na str. 16 napadeného rozhodnutí posuzoval uvedená kritéria vyplývající z územního plánu. Jestliže konstatoval dodržení principů stávající urbanistické struktury, je zřejmé, že zde vychází i z jiných částí odůvodnění napadeného rozhodnutí, kde se touto otázkou výslovně zabývá. Např. na str. 14 k charakteru okolní zástavby uvádí, že okolní zástavba má modernistickou strukturu, kde jsou stavby velkého měřítka organizovány do velkých celků, střídá se volná zástavba s uzavřenými areály, čemuž záměr odpovídá. K tomu pak odkazuje rovněž na str. 12 prvostupňového rozhodnutí a uvádí, že se má jednat o dotvoření nově vznikajícího pěšího tahu směrem ke stanici metra v návaznosti na sousední záměr.

[29] Ke splnění podmínky vytvoření nové hodnoty žalovaný uvedl, že záměr zvýrazní nově se formující pěší tah a naváže na sousední objekt, který rovněž zvýrazňuje pěší tah ke stanici metra. Na str. 17 pak žalovaný uvádí, že záměr dotváří lokalitu tím, že zvýrazňuje nově vznikající tah Luka-Stodůlky. Na str. 17 a 18 napadeného rozhodnutí se nachází také grafická znázornění situace v území při umístění posuzovaného záměru, a to se zaměřením na výškové poměry a hmotu zástavby v lokalitě. Z napadeného rozhodnutí je tudíž zřejmé, jak žalovaný posoudil splnění podmínek pro umístění převýšené stavby. Na strukturu zástavby v dané lokalitě lze usuzovat nejen na základě slovního hodnocení, ale také grafického znázornění. Takové odůvodnění považuje Nejvyšší správní soud za přezkoumatelné.

[30] Nelze pak pominout, že městský soud se nyní posuzovaným záměrem zabýval podruhé a již v rozsudku ze dne 1. 2. 2024, č. j. 14 A 79/2022 - 107, souhlasil se závěry žalovaného, že záměr zapadá do stávající struktury a urbanistické kompozice lokality. Žalovanému proto nelze vytýkat, že tuto otázku znovu - a především jinak - podrobně nehodnotil při posuzování podmínek pro umístění převýšené stavby. Také v napadeném rozsudku městský soud zdůraznil, že charakter území je tvořen nesourodou strukturou obytných panelových domů a dalších objektů různých tvarů a výšek a že záměr do něj zapadá, resp. se z něj nevymyká. Lokalita je typická bytovou zástavbou tvořenou velkými bloky panelových domů a z urbanistického hlediska je tedy srozumitelná stavba dalšího velkého, převážně bytového domu. To stěžovatelé ani nijak nezpochybňují.

[31] Nejvyšší správní soud se dále zabýval námitkami mířícími proti věcným závěrům žalovaného. Stěžovatelé se domnívají, že pokud se stanice metra a pěší tah v území již nacházely, nemůže jít o novou hodnotu. Stěžovatelé však pomíjí, že žalovaný (a potažmo ani městský soud) neoznačil za novou hodnotu pěší tah ze stanice metra, nýbrž jeho zdůraznění umístěním posuzovaného záměru. Spekulace nad tím, zda jde o pěší tah „nově“ vznikající, není podstatná (byť za nově vznikající jej označil sám žalovaný), jelikož z kontextu je zřejmé, že podstatné má být jeho zdůraznění (umísťovaná stavba lemuje tento

pokračování

tah, resp. vytváří jeho linii). V tomto jsou tudíž námitky nedůvodné, neboť zaměňují jednotlivé pojmy a míjí se s podstatou argumentace žalovaného a městského soudu. Městský soud pak za žalovaného odůvodnění žádným způsobem nedoplnil, neboť skutečnost, že žalovaný považuje za novou hodnotu umístění bytového domu na pěším tahu ze stanice metra, jasně plyne z napadeného rozhodnutí.

[32] Kasační soud sdílí pochybnosti stěžovatelů, zda skutečně lze umístění polyfunkčního domu (které je s ohledem na kapacitu bydlení nutně spojené s větší dopravní zátěží) na pěším tahu ze stanice metra a návaznost na sousední objekt považovat za dostatečný přínos a hodnotu pro dotčené území. Nicméně z kontextu odůvodnění prvostupňového a napadeného rozhodnutí jednoznačně vyplývají další nové hodnoty, které posuzovaný záměr do území přináší. Žalovaný je chybně nezmínil také v kontextu posouzení podmínek pro umístění převýšené stavby, ale z obou rozhodnutí ve vzájemné souvislosti jsou zřejmé, a proto se nejedná o vadu, která by měla vliv na správnost jeho závěrů (že záměr splňuje podmínky územního plánu pro umístění převýšené stavby). Stavební úřad uvedl, že záměr (spolu se sousední stavbou) přispěje k dotvoření Šostakovičova náměstí, které v současné době působí nevyváženě a nedotvořeně. Doplní urbanistickou strukturu v rámci celkové zástavby na území (rehabilitací výškové hladiny stávající struktury), kde byla v minulosti uskutečněna panelová výstavba, přičemž dotčený pozemek je určený k přestavbě a dotvoření. Na něm doposud stojící objekt obchodního domu (který má být odstraněn a nahrazen posuzovaným záměrem) je technicky zastaralý a svým architektonickým působením v lokalitě neodpovídá požadavkům na lokální centrum. Žalovaný pak při posuzování souladu s urbanistickou strukturou okolní zástavby odkázal na str. 12 prvostupňového rozhodnutí, kde stavební úřad kladně hodnotil její dotvoření umístěním záměru. Za hodnotu v územním rozvoji lze podle Nejvyššího správního soudu nepochybně označit také dotvoření struktury zástavby. I s ohledem na vizualizace obsažené v napadeném rozhodnutí považuje uvedené závěry za správné. Lze souhlasit s tím, že umístění záměru do daného území nepůsobí pohledově nijak excesivně a naopak jej – s ohledem na existující panelovou zástavbu – vhodně rozvíjí.

[33] Pokud stěžovatelé namítají, že žalovaný nemohl argumentovat existencí sousedního objektu, neboť mu mělo být zřejmé, že při jeho povolení špatně určil výškovou hladinu, není tato námitka důvodná. Městský soud správně upozornil, že v době vydání napadeného rozhodnutí měl sousední objekt platné a pravomocné územní rozhodnutí i stavební povolení. S ohledem na presumpci správnosti těchto rozhodnutí jimi byl žalovaný vázán. Nadto sousední objekt se již v území nachází a není možné bez dalšího tvrdit, že je v rozporu s územním plánem. Městský soud v rozsudku ze dne 14. 5. 2024, č. j. 14 A 41/2022 - 209, nevyslovil rozpor umístění a povolení sousední stavby s územním plánem hl. m. Prahy. Uložil žalovanému povinnost zabývat se otázkami, zda ve vymezené lokalitě ohraničené sousední zástavbou lze umístit stavbu dosahující horního limitu výškové hladiny VII a zda taková stavba i vzhledem k ostatním parametrům nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost (srov. bod 151). Námitky stěžovatelů jsou proto v tomto rozsahu nedůvodné.

[34] Nejvyššímu správnímu soudu pak není zřejmé, proč by měl žalovaný v souvislosti se sousedním objektem vysvětlovat všechny možné varianty výšky objektů, které neodpovídají skutečnosti. Jestliže jsou obě budovy stejně vysoké, postrádá logiku výtku, podle které by měl žalovaný vysvětlovat, proč např. není budova blíže stanici metra vyšší.

Stejnou logikou by pak měl žalovaný např. vysvětlovat, proč nejsou stejně vysoké všechny věže navrhovaného objektu či proč se v něm nenachází méně bytů a více ateliérů. Množství těchto možností by bylo nesčetné a jejich posuzování nemá žádné opodstatnění. Správní orgány posuzují splnění zákonných podmínek záměru v podobě, v jaké je navrženo jeho umístění.

[35] Nelze souhlasit ani s námitkami, které se odvíjí od poznámky žalovaného, že vhodnější by bylo orientovat nejvyšší část objektu jinam než na severní stranu. Z toho totiž neplyne, že zvolené řešení je nevhodné a nezapadá do struktury zástavby a kompozice dané lokality. Tuto zkratkovitou úvahu na základě jednoho dílčího aspektu stavby (a jednoho dílčího vyjádření žalovaného) učinili stěžovatelé bez ohledu na celkovou kompozici stavby v území a další odůvodnění obsažené v napadeném rozhodnutí. Nejvyššímu správnímu soudu se přitom jeví úvahy o respektování členění sousedního objektu a odstupu od stávajících objektů jako zcela legitimní. Námitka stěžovatelů nijak nezpochybňuje, že posuzovaný záměr je v souladu se strukturou okolní zástavby a urbanistickou kompozicí dotčené lokality. Závěr městského soudu, že šlo o dílčí otázku, proto ob stojí.

[36] Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007 - 191, vyslovil, že nikdo nemá subjektivní veřejné právo na to, aby byly poměry v území navždy konzervovány a nemohly se změnit. Jakkoliv tedy soud rozumí nelibosti vlastníků sousedních nemovitostí z výstavby velkého, převážně bytového domu v sousedství, lze jen připomenout, že stávající zástavbu v dotčené oblasti nelze zakonzervovat, a je naopak logické umístit záměr daného charakteru do území, které je příznačné starší panelovou zástavbou (jak ostatně uvedl již městský soud, Stodůlky jsou panelovým sídlištěm s nesourodou zástavbou). V tomto směru správní orgány nijak nevybočily z rozumného uvážení.

[37] Konečně uvádí kasační soud, že žalobní námitka, podle které napadené rozhodnutí nesprávně určuje výškovou hladinu okolní zástavby podle pražských stavebních předpisů, nebyla nepřipustná, jak tvrdí osoba zúčastněná na řízení. V řízení vedeném pod sp. zn. 14 A 79/2022 přezkoumával městský soud rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 6. 2022. Předmětem přezkumu v nyní posuzované věci je jiné rozhodnutí žalovaného (byť o umístění téhož záměru v návaznosti na předchozí soudní řízení) a stěžovatelům zásadně nelze bránit, aby poukázali na nesprávné posouzení jednotlivých otázek, kterého se měl žalovaný dopustit.

[38] Námitka stěžovatelů však není důvodná. Stěžovatelé tvrdí, že žalovaný nerespektoval závazný právní názor městského soudu vyslovený v rozsudku č. j. 14 A 79/2022 - 107. V něm však městský soud nevyslovil, že žalovaný chybně určil výškovou hladinu okolní zástavby. Naopak souhlasil s žalovaným, že podle územního plánu je relevantní výšková hladina VI (16 až 26 m), a proto měl žalovaný posoudit splnění podmínek pro umístění převyšované stavby. To žalovaný v napadeném rozhodnutí učinil, a nedopustil se tedy nerespektování závazného právního názoru soudu.

[39] Stěžovatelé pak dále nijak konkrétně nerozvádí, jak by měla městským soudem shledaná vada nesprávného posouzení výškové hladiny podle pražských stavebních předpisů ovlivnit zákonnost napadeného rozhodnutí za situace, kdy žalovaný posoudil podmínky

pokračování

pro umístění převýšené stavby. Bez dalšího konstatují, že výšková hladina je podstatným kritériem, a proto jde o zásadní vadu mající vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Nejvyšší správní soud souhlasí (aniž by hodnotil, zda je správný názor městského soudu, že výškovou hladinu měl žalovaný podle pražských stavebních předpisů určit shodně jako dle územního plánu), že vytýkané nesprávné hodnocení výškové hladiny žalovaným by nebylo způsobilé ovlivnit zákonnost napadeného rozhodnutí. Podle § 25 odst. 3 pražských stavebních předpisů lze maximální regulovanou výšku přesáhnout za předpokladu splnění podmínek stanovených územním plánem. Jestliže byly splněny podmínky územního plánu pro umístění převýšené stavby, není pro věc podstatné, zda měl žalovaný zařadit dle pražských stavebních předpisů posuzovaný záměr rovněž do výškové hladiny VI (stejně jako dle územního plánu), či zda mohl dospět k odlišnému hodnocení výškové hladiny a zařadit okolní zástavbu do výškové hladiny VII. Toto posouzení nemohlo mít vliv na výsledek řízení, proto se Nejvyšší správní soud touto otázkou pro nadbytečnost blíže nezabýval.

IV. Závěr a náhrada nákladů řízení

[40] S ohledem na vše výše uvedené dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto je podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

[41] O náhradě nákladů řízení rozhodl Nejvyšší správní soud v souladu s § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelé ve věci neměli úspěch, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, žalovanému pak v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nad rozsah jeho běžné úřední činnosti nevznikly.

[42] Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem. V tomto řízení soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost a nadto jí ani žádné náklady řízení nevznikly. Proto soud rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 10. dubna 2025

Ivo Pospíšil
předseda senátu